



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1119889015

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MAYTHE DAYAN SANCHEZ MORA
NIT / C.C CLIENTE	1119889015
DIRECCIÓN	KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	GARCIA ROVIRA
CIUDAD	Bucaramanga
DEPARTAMENTO	Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL
IDENTIFICACIÓN	1098678809

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/09/2025
FECHA INFORME	11/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL				
NUM.	240 EscrituraDe	#NOTARIA	JUZGADO	FECHA	22/02/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Los Patios	DEPTO	Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACION				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	200000	VRxM2	3174.6
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.81%				

M. INMOB.	N°
300-399908	APARTAMENTO 1207
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo.	1207

OBSERVACIONES GENERALES

APARTAMENTO PERTENECIENTE AL PH LESIL DEL BARRIO GARCIA ROVIRA SE ACCEDE POR LA CARRERA 14, EL APARTAMENTO SE COMPONE DE SALA COMEDOR COCINA, ROPAS, HALL DE HABITACIONES, TRES HABITACIONES Y DOS BAÑOS, CON UN PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO SENCILLO CUBIERTO, EL PH TIENE POCAS ZONAS COMUNES. EL APARTAMENTO TIENE CONTADORES INSTALADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA LUZ Y GAS Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	0

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 176,335,173

VALOR ASEGURABLE \$ COP 176,335,173

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL  
Perito Actuante  
C.C: 1098678809  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-11 12:01:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 011 de 21 de mayo 2014</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	126	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	SIN INFORMACION	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	63			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63	AREA PRIVADA VALORADA	M2	63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207 | GARCIA ROVIRA | Bucaramanga | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2498, fecha: 22/12/2015, Notaría: 8 y ciudad: BUCARAMANGA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	No hay	0-100
Zonas recreativas	Regular	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	14	Irregularidad Planta	Si
N° de Sótanos	2	Irregularidad Altura	Si
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	90	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	El inmueble no presenta afectaciones visibles en su estructura, evidenciando un buen estado de conservación y estabilidad aparente. Sin embargo, es importante señalar que la responsabilidad del análisis técnico y estructural detallado no es objeto del presente estudio.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA PRIVADA APTO 1207	63	M2	\$2,798,971.00	100.00%	\$176,335,173.00
TOTALES					100%	\$176,335,173
Valor en letras			Ciento setenta y seis millones trescientos treinta y cinco mil ciento setenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL	\$176,335,173
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja y se considera que la demanda es media
Actualidad edificadora:	MULTIFAMILIARES COLINDANTES EN PH COMO TULIPANES

SALVEDADES	
Entorno: EL PH PERTENECE AL BARRIO GARCÍA ROVIRA, EL CUAL HACE PARTE DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA Y SU MESETA.	
Propiedad horizontal: Escritura: 2498, Fecha escritura: 22/12/2015, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: BUCARAMANGA, Administración: 200000, Total unidades: 126, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2	
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular	
Acabados: SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.	

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA	
Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; se utiliza el siguiente (s) método(s):	
<b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.	

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 14 # 42 - 38	14	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	1	\$0	0	\$0	\$2,928,082.19	3246232926
2	KR 14 # 42 - 38	13	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	1	\$0	0	\$0	\$2,836,792.45	3246232926
3	CL 39 4	13	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$0	0	\$0	\$2,750,746.27	3114988294
4	CL 42 14 22	5	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	1	\$0	0	\$0	\$2,680,263.16	3167907697
Del inmueble		12		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	73	73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,928,082.19
2	10	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,836,792.45
3	10	67	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,750,746.27
4	10	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,680,263.16
	10									
									PROMEDIO	\$2,798,971.02
									DESV. STANDAR	\$107,264.99
									COEF. VARIACION	3.83%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,906,236.01	TOTAL	\$183,092,868.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,691,706.02	TOTAL	\$169,577,479.43
VALOR TOTAL	\$176,335,173.00			

Observaciones:  
APARTAMENTO PERTENECIENTE AL PH LESIL DEL BARRIO GARCÍA ROVIRA SE ACCEDE POR LA CARRERA 14, EL APARTAMENTO SE COMPONE DE SALA COMEDOR COCINA, ROPAS, HALL DE HABITACIONES, TRES HABITACIONES Y DOS BAÑOS, CON UN PARQUEADERO DE USO EXCLUSIVO SENCILLO CUBIERTO, EL PH TIENE POCAS ZONAS COMUNES. EL APARTAMENTO TIENE CONTADORES INSTALADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA LUZ Y GAS Y SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ES BUENO DE ACUERDO A SU TRADICIÓN.

Enlaces:  
[1-https://www.dmbienesraices.co/apartamento-edificio-lesil-ph?lang=es](https://www.dmbienesraices.co/apartamento-edificio-lesil-ph?lang=es)  
[2-https://www.dmbienesraices.co/apartamento-en-venta-edificio-lesil-1305?lang=es](https://www.dmbienesraices.co/apartamento-en-venta-edificio-lesil-1305?lang=es)  
[3-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10882481](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10882481)  
[4-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10882405](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10882405)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO  
1207 | GARCIA ROVIRA | Bucaramanga | Santander

COORDENADAS (DD)

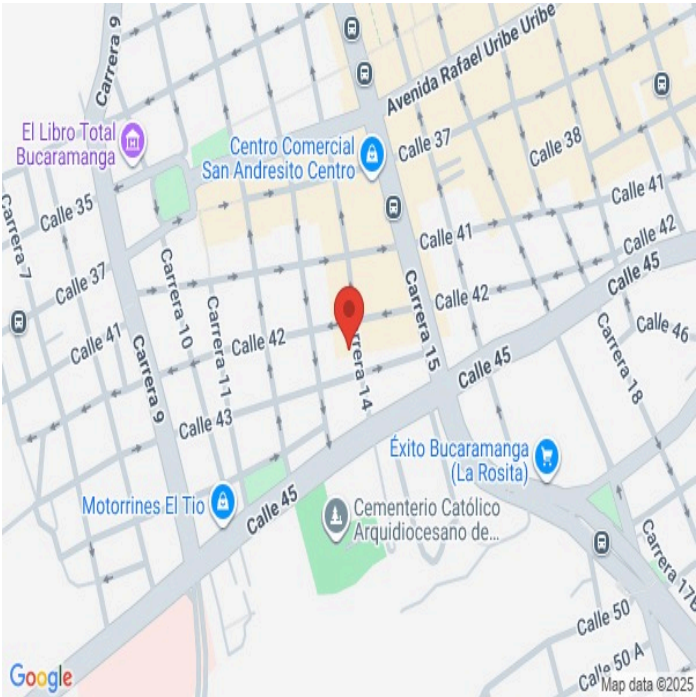
Latitud: 7.1149717

Longitud:-73.1268097

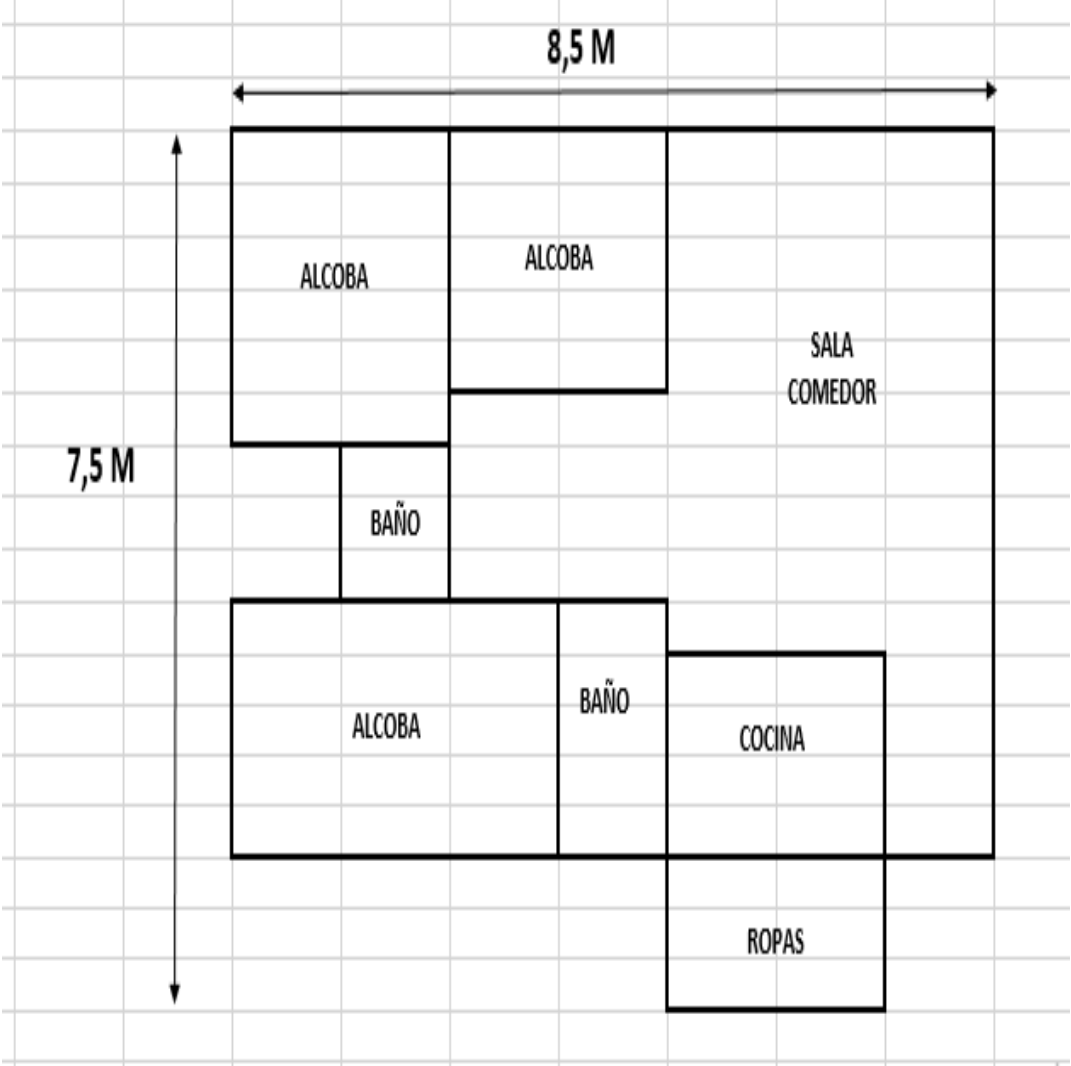
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 6´ 53.8986´´

Longitud:73° 7´ 36.516´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto





FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Privado Hab 3





FOTOS: General

Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ





FOTOS: General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

UNIDAD PRIVADA O APARTAMENTO NUMERO DOCE CERO SIETE (12-07): Se encuentra ubicado en el Doceavo Piso del EDIFICIO LESIL – PROPIEDAD HORIZONTAL situado en la carrera 14 entre calles 42 y 43 del barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, unidad que se

*Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario*

Scanned with  
CS CamScanner

98

determina así: AREA: Área privada construida de 63.00 Metros cuadrados, área libre de: -0-, coeficiente de copropiedad de 0.81%. NOMENCLATURA: Carrera 14 Nro. 42-38 Apto 12-07. DEPENDENCIAS: Sala, comedor, tres alcobas, un baño general, cocina, zona de ropas, junto con el derecho al uso exclusivo y permanente de un cupo de parqueo marcado con el Número 12-07 situado en el primer piso, nivel 0.00. DETERMINACIÓN: Se halla determinado por los linderos conforme al Plano de Vo. Bo. en las siguientes longitudes aproximadas: **POR EL NORTE:** punto



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1119889015



PIN de Validación: b4a10aa8

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098678809, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098678809.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a10aa8



<https://www.raa.org.co>



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1119889015 M.I.: 300-399908**

#### Categoría 5 Edificaciónes de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a10aa8



<https://www.raa.org.co>



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1119889015 M.I.: 300-399908

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4a10aa8



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1119889015 M.I.: 300-399908

#### Categoría 13 Intangibles de Daño

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
12 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0024, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0021, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER

Dirección: CALLE REAL # 5B - 83 T 2 APTO 302

Teléfono: 3173319767

Correo Electrónico: donaldbandresduransandoval@gmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Arquitecto - Universidad Santo Tomás .

Especialista en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles - Universidad Pontificia Bolivariana.





ANA  
AMERICAN NURSING ASSOCIATION

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN que está impreso en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - C.A.N.A.



b4 a 10 aa8



19 / 19



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923**

**Nro Matrícula: 300-399908**

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 19-01-2016 RADICACIÓN: 2015-300-6-49123 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 1207. con area de PRIVADA CONSTRUIDA 63.00 M2. coeficiente de propiedad 0.81% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2498, 2015/12/22, NOTARIA OCTAVA BUCARAMANGA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO EL PREDIO QUE OCUPA EL EDIFICIO LESIL P.H. (LEY 675 DE 2001), ¿ASI¿. MEDIANTE LA ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-12-2015, CACERES ORDOÑEZ EDGAR , EFECTUO ACLARACION ..ACTUALIZACION DEL AREA¿¿ ESTE PREDIO SE FORMO POR ENGLOBE DE TRES (3) LOTES , EFCTUADO SEGÚN LA ESCRITURAR 1149 DE 27-06-2015 DE LA NOT 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 06-07-2015, ¿.. QUE CACERES ORDOÑEZ EDGAR, ADQUIRIO ASI. . PRIMER LOTE CON MATRICULA 300-38629. POR EXTINCION , O CANCELACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN -ESCRITURA 965 DEL 29/5/2015 NOTARIA OCTAVA 8 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 1/6/2015 SEGÚN LA ESCRITURA 1670 DEL 30/8/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 9/9/1988 SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL A. PRADA HERRERA MARIO.....ESCRITURA ACLARADA POR LA NUMERO 1726 DE 16-08-1989 DE LA NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, EFECTUADA CON MARTHA ELENA LEAL HALLADO, SEGÚN -ESCRITURA 540 DEL 22/3/1988 NOTARIA 6 DE BUCARAMANGA REGISTRADA EL 4/4/1988 .....SEGUNDO LOTE....CON MATRICULA 300-257855. LO ADQUIRIO POR COMPRA A, PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, SEGÚN LA ESCRITURA 1012 DE 29-05-2014 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 04-06-2014.....GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 3994 DE 16-09-2014 DE LA NOTARIA 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 16-09-2014 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE.....DEBIDAMENTE CANCELADA POR LA ESCRITURA 899 DE 21-05-2015 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22-05-2015.....

PRADA BOLIVAR JESUS DAVID, LO ADQUIRIO PRADA LEAL SERGIO ARMANDO, PRADA BOLIVAR NICOLAS OSWALDO, LO ADQUIRIERON MEDIANTE ADJUDICACION SUCESION DEL CAUSANTE, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN ESCRITURA 737 DE 15-04-2013 DE LA NOTARIA 9 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-07-2013.....PRADA HERRERA MARIO, LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO, EFECTUADA CON BOLIVAR AMAYA BRIGIDA, PRADA HERRERA MARIO, SEGÚN LA ESCRITURA 2702 DE 30-05-2008 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 02-10-2008.....MEDIANTE OFICIO 6,19 DE 05-03-2008 I..G.A.C. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 08-05-2008, EFECTUO LA ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL.....PRADA HERRERA MARIO, ADQUIRIO POR COMPRA A ARENAS SERRANO OMAIRA, SEGÚN LA ESCRITURA 1261 DE 19-05-1998 DE LA NOTARIA 8 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-05-1998.....GRAVAMEN.....HIPOTECA CONSTITUIDA SEGÚN LA ESCRITURA 999 DE 20-03-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 21-03-1996.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 1679 DE 27-05-1998 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 12-02-2001.....ARENAS SERRANO OMAIRA ADQUIRIO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GOMEZ FIGUEROA MATILDE, GOMEZ FIGUEROA DE ORTIZ ESTHER, GOMEZ FIGUEROA ANA RITA, MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, URIBE DE NAVARRO LUISA ISABEL Y GOMEZ FIGUEROA BRUNEQUILDE, SEGUN ESCRITURA 6152 DEL 26-08-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 01-09-95. MEDIANTE ESCRITURA 4057 DEL 05-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95, SE EFECTUO ADICION SUCESION CUOTA DE: GOMEZ FIGUEROA GILBERTO A MANTILLA DE GOMEZ CARMEN FELISA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 4760 DEL 30-06-95, NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA., REGISTRADA EL 05-07-95. ¿....Y TERCER LOTE CON MATRICULA 300-137720. ---LO ADQUIRIO POR COMPRA A, CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0986 DE 28-02-2008 DE LA NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA,





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923**

**Nro Matrícula: 300-399908**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

## "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRADA EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 4218 DE 27-08-2008 DE LA NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 05-09-2008 CACERES ORDOÑEZ EDGAR, CONSTITUYO HIPOTECA A FAVOR DE BANCO DE OCCIDENTE S.A.,,,,,,CANCELADA POR LA ESCRITURA 2011 DE 11-05-2012 DE LA NOTA 2 DE BUCARAMANGA, REGITRADA EL 14-05-2012.----GRAVAMEN.....ESCRITURA 3074 DE 10-09-1996 DE LA NOTARIA 4 DE BUCARAMANGA, ¿.....CALZADO UNIVERSO Y COMPAÑIA LTDA, CONSTITUYERON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE D E CUANTIA, A FAVOR DE BANCO UNION COLOMBIANO.....Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4074 DE 20-08-2008 DE LA NOTA 2 DE BUARAMANGA, REGISTRADA EL 12-08-2008.-----MEDIDA CAUTELAR. OFICIO 1494 DE 09-07-2001 DEL JUZG 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 26-10-2001, SE DECRETO EL EMBARGO CON ACCION MIXTA...PROMOVIDO POR BANCO UNION COLOMBIANO...CONTA CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA.....CANCELADO MEDIANTE OFICIO 1219 DE 15-04-2008 DEL JUZ 6 CIVIL DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 16-04-2008.-----GRAVAMEN.....MEDIANTE LA ESCRITURA 794 DE 28-02-1997 DE LA NOT 5 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28-02-1997....CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, CONSTITUYO HIPOTECA ABIERTA , A FAVOR DE SANTAMARIA MORA SONIA.....--Y CANCELADA POR LA ESCRITURA 4077 DE 08-08-2008 DE LA NOTARIA 5 DE BUCRAMANGA, REGISTRADA EL 12 -08-2008.-----CALZADO UNIVERSO Y CIA LTDA, LO ADQUIRIO POR COMPRA A MUEBLES EMPERADOR LTDA, SEGÚN LA ESCRITURA 0908 DE 31-12-1985 DE LA NOT 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29-01-1986.-----MODIFICADA POR LA ESCRITURA 2600 DE 11-11-1987 DE LA NTOARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 17-11-1987.-----POSTERIORMENTE CANCELA LA HIPOTECA Y LA MODIFICACION A LA HIPOTECA POR LA ESCRITURA 3322 DE 06-09-1991 DE LA NOTARIA 7 DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 11-09-1991.-----

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 14 # 42 - 38 EDIF LESIL P H BARR GARCIA ROVIRA APTO 1207

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

#### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

300 - 391785

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-09-2013 Radicación: 2013-300-6-35057

Doc: ESCRITURA 3979 DEL 02-09-2013 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O ILIMITADA.

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-09-2014 Radicación: 2014-300-6-35286

Doc: ESCRITURA 3993 DEL 16-09-2014 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA O ILIMITADA

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923**

**Nro Matrícula: 300-399908**

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

A: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-12-2015 Radicación: 2015-300-6-49123

Doc: ESCRITURA 2498 DEL 22-12-2015 NOTARIA OCTAVA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DE 2001.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-03-2016 Radicación: 2016-300-6-8674

Doc: ESCRITURA 666 DEL 18-02-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2498 DE 22-12-2015.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-05-2016 Radicación: 2016-300-6-19540

Doc: ESCRITURA 2161 DEL 12-05-2016 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,846,140

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL JUNTO CON OTROS INMUEBLES, HIPOTECA ABIERTA, SEGÚN ESCRITURA 3993 DE 16/09/2014.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BUTRON MARTINEZ ALONSO ENRIQUE

CC# 9131892

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-300-6-46432

Doc: OFICIO 5201 DEL 03-11-2017 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO.68001-31-003-006-2017-00263-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-07-2023 Radicación: 2023-300-6-23172

Doc: OFICIO 1170 DEL 17-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, JUZGADO 6 C.C. DE B/GA, OFICIO 5201 DEL 03/11/2017, RADICADO 68001-31-003-006-2017-00263-00. REITERACIÓN DE CANCELACIÓN POR OFICIO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923**

**Nro Matrícula: 300-399908**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

1170-2023 / 0200-2023

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

**A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR**

**CC# 91215345**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-07-2023 Radicación: 2023-300-6-23173

Doc: ACUERDO 240 DEL 22-02-2023 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0179 ACUERDO DE REORGANIZACION ART. 36 LEY 1116 DE 2006 RATIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR AUTO 525 DEL 17/04/2023 Y AUTO 240 DEL 22/02/2023,

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CACERES ORDOÑEZ EDGAR

CC# 91215345

**A: OSORIO GARCIA JOSE RAFAEL**

**X 100%**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 30-07-2025 Radicación: 2025-300-6-25754

Doc: CERTIFICADO 253 DEL 29-07-2025 NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$81,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE  
DE CUANTIA SEGÚN ESCRITURA N°. 3979 DE FECHA 02/09/2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: NIÑO MERCHAN JOSE RAUL

CC# 2085872

**A: CACERES ORDOÑEZ EDGAR**

**CC# 91215345**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2509019994120268923**

**Nro Matrícula: 300-399908**

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-190158

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 12:51:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-190158**

**FECHA: 01-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

8 septiembre 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

---

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•6585

---

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

31632287536825385806638339997981296

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF


Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1119889015  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1119889015
	Hash documento:	92af1290fe
	Fecha creación:	2025-09-11 18:58:21

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>DONALDO ANDRES DURAN SANDOVAL</b> Documento: 1098678809 Firmado en AvalSign. Token: 425542	
<b>Puntos:</b> Email: donaldoandresduransandoval@gmail.com Celular: 3173319767 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.104.235.8   2025-09-11 12:01:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

